

Sygn. akt V ACa 136/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 października 2017r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Lucjan Modrzyk
Sędziowie:	SA Olga Gornowicz-Owczarek (spr.) SO del. Katarzyna Sznajder
Protokolant:	Anna Fic

po rozpoznaniu w dniu 24 października 2017r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K.

przeciwko (...) Spółce Akcyjnej w (...) w P.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 20 października 2016r., sygn. akt XIII GC 321/15

1. oddala apelację;
2. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 8.100 (osiem tysięcy sto) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Olga Gornowicz-Owczarek	SSA Lucjan Modrzyk	SSO del. Katarzyna Sznajder
-----------------------------	--------------------	-----------------------------

Sygn. akt V ACa 136/17

UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. w pozwie przeciwko (...) Spółce Akcyjnej w (...) w P. domagała się zasądzenia kwoty 382.904,69zł wraz z odsetkami ustawowymi i kosztami postępowania.

W uzasadnieniu powódka wskazała, iż w dniu 21 sierpnia 2007 r. strony zawały w formie aktu notarialnego umowę przeniesienia w wykonaniu uprzednio zawartej umowy warunkowej, na mocy której powódka nabyła od pozwanej prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych objętych księgami wieczystymi nr (...) i nr (...) za cenę 2.822.616,23zł, a umowa ta została zawarta w celu realizowania przez powoda inwestycji polegającej na odślusowywaniu surowego oleju rzepakowego i sojowego, której pierwszy etap miał zostać zakończony do 30 czerwca 2010 r. Następnie 28 maja 2008 r. strony dokonały zniesienia współużytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących działki gruntu nr (...) i nr (...) oraz współwłasności budynku położonego na jednej z powyższych działek. Na skutek teże czynności powódka nabyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących działki gruntu nr działki nr (...) i (...), natomiast pozwana uzyskała prawo użytkowania wieczystego wobec działek gruntu nr (...) oraz nr (...). Powódka nie zakończyła w prognozowanym terminie prac w zakresie pierwszego etapu planowanej inwestycji, nie zrezygnowała jednak z jej dalszej realizacji. W związku z powyższym strony w dniu (...) kwietnia 2011r. podpisały deklarację odnośnie współdziałania przesuwając tym samym termin ukończenia pierwszego etapu inwestycji, w następstwie czego zawarły aneks do wiążącej je umowy ustalając m.in., iż powódka jest zobowiązana względem pozwanej do zapłaty odszkodowania w wysokości 800.000 zł. Powódka w dalszym ciągu nie mogła rozpocząć dalszych prac w celu zakończenia pierwszego etapu planowanej inwestycji i podjęła z pozwaną rozmowy zmierzające do polubownego załatwienia sprawy, w tym także uniknięcia konieczności zapłaty zastrzeżonej kary umownej. Przedstawiła pozwanej propozycję zwrotu wszystkich nabytych nieruchomości w zamian za zwolnienie od obowiązku zapłaty kary umownej oraz zastrzeżenie, iż pozwana w przeciągu trzech lat od zwrotu nie mogłaby sprzedawać praw do nieruchomości podmiotom spoza (...), do których należy pozwana. W razie ewentualnego niedopełnienia tego obowiązku pozwana byłaby zobowiązana do zapłaty powódce kwoty stanowiącej 50% ceny sprzedaży. W dniu 21 października 2013 r. strony zawarły (...). W dniu 17 lutego 2014 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie akcjonariuszy pozwanego podjęło uchwałę, w której wyraziło zgodę na nabycie przez pozwanego od powoda praw do wszystkich nieruchomości o łącznej wartości 2.149.334 zł w zamian za umorzenie długu w postaci kary umownej w wysokości 2.149.334 zł i zwolnienie powoda z długu w kwocie 2.613.566 zł.

Ostatecznie w dniu 30 czerwca 2014 r. strony w formie aktu notarialnego zawarły dwie umowy:

1. umowę sprzedaży oraz umowę o częściowe zwolnienie z długu, na podstawie której powódka sprzedała pozwanej prawo użytkowania wieczystego nieruchomości I, a pozwana zwolniła powódkę częściowo z długu obejmującego karę umowną, tj. w zakresie kwoty 2.461.364 zł; cenę sprzedaży strony ustaliły na kwotę 2.345.030,23 zł brutto (1.997.132,00 zł netto);
2. warunkową umowę sprzedaży, na podstawie której powódka sprzedała pozwanej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości II, III i IV pod warunkiem, że Burmistrz Gminy P. nie wykona w odniesieniu do tych nieruchomości prawa pierwokupu; cenę sprzedaży strony ustaliły na kwotę 187.208,46 zł brutto (152.202 zł netto); w umowie przenoszącej prawa użytkowania wieczystego pozwana miała zwolnić powódkę z pozostałej jeszcze części wierzytelności o zapłatę kary umownej w kwocie 152.202 zł, tak aby łączna suma zwolnienia powódki z długu obejmującego karę umowną wyniosła 2.613.566 zł.

W przewidzianym terminie Burmistrz Gminy P. nie skorzystał z przysługującego mu prawa pierwokupu, w związku z czym strony w dniu 9 lutego 2015 r. zawarły „Umowę przeniesienia i umowę o zwolnienie z długu” w przedmiocie nieruchomości II, III, IV, ustalając także, iż pozwana zwolniła powódkę z pozostałej części długu stanowiącego karę umowną w zakresie sumy 152.202 zł. Cenę sprzedaży strony ustaliły na kwotę 187.208,46 zł brutto (152.202 zł netto), która została w części (tj. w wysokości 152.202 zł) potrącona z karą umowną. Powód podkreślił, że strony potwierdziły w § 9.2 umowy przeniesienia i umowy o zwolnienie z długu, że kara umowna została przez powódkę w całości uiszczona.

Powołując się na postanowienia umowy powód podniósł, iż w wyniku przeprowadzonych pomiędzy stronami rozliczeń przysługuje mu nadal względem pozwanego roszczenie o zapłatę:

1. kwoty 347.898,23 zł (wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 8 lipca 2014 r.) tytułem niezaspokojonej w wyniku potrącenia części ceny sprzedaży należnej powodowi na podstawie umowy sprzedaż i umowy o częściowe zwolnienie z długu;

2. kwoty 35.006,46 zł (wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 17 lutego 2015 r.) tytułem niezaspokojonej w wyniku potrącenia części ceny sprzedaży należnej powodowi na podstawie Umowy przeniesienia i umowy o zwolnienie z długu.

Powódka uznawała bowiem, że część ceny o równowartości podatku od towarów i usług nie została objęta potrąceniem z wierzytelnością przysługującą pozwanej z tytułu kary umownej.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu przyznała, iż w dniu 21 sierpnia 2007 r. strony zawarły umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego na nieruchomości. Ze względu na niezrealizowanie postanowień umownych powódka została zobowiązana do zapłaty na rzecz pozwanej kwoty opiewającej na 4.762.900zł, co stanowiło 200% ceny nabycia praw. Zdaniem pozwanej, argumentacja powódki o neutralności transakcji nie znajduje potwierdzenia, bowiem umowy nie dotyczyły w żadnym stopniu regulacji co do skutków podatkowych przyszłych rozliczeń. Pozwana zaznaczyła, iż do elementów stosunku prawnego łączącego strony nigdy nie należał obowiązek zapłaty na rzecz powódki z wyjątkiem jednorazowego potrącenia ceny nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, a nadto strony nigdy nie uzgadniały między sobą skutków podatkowych dokonywanych czynności. Kolejno pozwana potwierdziła, iż strony zawarły w dniu 30 czerwca 2014 r. zawarły umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego oraz umowę o częściowe zwolnienie z długu. Cena nabycia została określona na kwotę 2.345.030,23zł zawierającą podatek VAT, przy czym kwota netto wyniosła 1.997.132 zł ze względu na to, iż powyższa łączna cena nie zawierała podatku VAT. Cena w wysokości 2.345.030,23 zł miała zostać jednorazowo potrącona wobec braku odmiennych postanowień umownych. Powołując się na § 8 umowy pozwana wskazała, iż z dniem wydania nieruchomości na kupującego, czyli na pozwaną, przechodzą wszelkie ciężary oraz korzyści związane z czynnością.

Pozwana wskazała, iż podczas tworzenia w formie aktu notarialnego umowy doszło do omyłki rachunkowej, bowiem poprawnie odejmując kwotę 4.762.900 zł (wierzytelność) z 2.345.030,23zł (cena nabycia) powinno się uzyskać 2.417.869,77 zł, a nie jak zostało wpisane 2.765.768 zł. Kierując się jednak zgodnym zamiarem stron wskazała, iż powódce przysługiwała względem pozwanej wierzytelność w wysokości 304.404 zł. Konsekwencją omyłkowego wpisania pozostałej po potrąceniu ceny nabycia było następcze błędne wskazanie kwoty umorzenia wierzytelności, które rzeczywiście objęło kwotę 2.113.465,77 zł. Fakt potrącenia wierzytelności w tej wysokości wynikał bezsprzecznie z pozostawienia nierozliczonej wierzytelności w wysokości 304.404 zł, której istnienie oraz wysokość strony zgodnie potwierdziły. Ponadto zgodnie z wolą stron umorzenia dokonano w kwocie 2.113.465,77 zł. W związku z powyższym, zdaniem pozwanej, w wierzytelność w wysokości 4.762.900 zł niejako zbilansowała się z ceną nabycia powiększoną o kwotę umorzenia oraz kwotę 304.404 zł rozliczoną przy kolejnej transakcji.

W dniu 30 czerwca 2015 r. strony zawarły umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, której przedmiotem było przeniesienie przez powoda na pozwanego działek o nr: (...), (...), (...), (...), (...), (...) oraz niezabudowanej nieruchomości stanowiącej działki nr: (...) oraz (...)pod warunkiem, iż Burmistrz z Gminy P. na skorzysta z przysługującym gminie prawa pierwokupu. Cena nabycia została ustalona na kwotę 187.208,46zł łącznie z podatkiem VAT, która miała zostać rozliczona poprzez umowne potrącenie wierzytelności powódki z wierzytelnością przysługującą pozwanej z tytułu kary umownej. Oświadczenie powoda z dnia 7 października 2014 r. o potrąceniu pozwana uznała za bezskuteczne jako złożone po rzeczywistym dokonaniu potrącenia, które nastąpiło w treści aktu notarialnego.

Następnie strony dnia 9 lutego 2015 r. zawarły umowę w celu realizacji warunkowej umowy sprzedaży z dnia 30 czerwca 2014 r. Na jej skutek doszło do przeniesienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz pozwanej w zamian za

rozliczenia pozostałej kwoty kary umownej, która wynosiła 304.404 zł. Cena nabycia została ustalona na 187.208,46 zł, która to kwota podlegała potrąceniu. W pozostałym zakresie część kary umownej została umorzona.

Wyrokiem z dnia 20 października 2016 r. Sąd Okręgowy w Katowicach zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 382.904,69 zł z odsetkami od kwoty 347.898,23 zł od dnia 8 lipca 2014 r. i od kwoty 35.006,46 zł od dnia 17 lutego 2015 r. oraz kwotę 31.793 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy poczynił następujące ustalenia faktyczne:

W dniu 3 sierpnia 2007 r. strony zawarły warunkową umowę sprzedaży:

1. prawa użytkowania wieczystego niezabudowanego gruntu Gminy P. położonej w P., nr działek (...), (...), (...), (...), (...), pod warunkiem, że Burmistrz Gminy P. nie wykona przysługującego mu prawa pierwokupu tych gruntów;
2. prawa użytkowania wieczystego gruntu opisanego wyżej położonego w P. - udział wynoszący 403657/1.000.000 pod warunkiem, że (...) S.A. w K. nie wykona przysługującego jej prawa pierwokupu gruntu stanowiącego działki o nr: (...), (...), (...), (...), (...), (...).

Cena została ustalona na kwotę brutto 2.822.616,23zł (w tym podatek VAT 22%).

W dniu 21 sierpnia 2007 r. aktem notarialnym strony zawarły umowę przeniesienia powyższych praw użytkowania wieczystego gruntów wobec nieskorzystania przez uprawnionych do prawa pierwokupu z tego prawa. Cena została ustalona na łączną kwotę 2.822.616,23 zł. W treści aktu notarialnego powódka oświadczyła, że na nabytych gruntach będzie realizowała inwestycję w zakresie odśluzowywania surowego oleju rzepakowego oraz sojowego oraz pierwszy etap inwestycji zobowiązuje się zrealizować do dnia 30 czerwca 2010 r. (§ 7). W umowie w § 8 zastrzeżono karę umowną należną sprzedawcy, tj. (...), od nabywcy, tj. (...), w kwocie 4.762.900 zł w przypadku niezrealizowania powyższej inwestycji. Kara stanowiła 200% ceny netto nabycia (§ 8). W dniu 28 maja 2009 r. aktem notarialnym strony zawarły umowę zniesienia współużytkowania wieczystego gruntu oraz współwłasności budynku.

W dniu (...) kwietnia 2011 r. strony podpisały deklarację współdziałania wobec tego, że (...) w zastrzeżonym terminie, tj. do 30 czerwca 2010 r., na nabytych nieruchomościach gruntowych nie zrealizowała inwestycji. Sprzedawca oświadczył, że jest gotowy przedłużyć do 30 czerwca 2014 r. termin realizacji przez nabywcę inwestycji w zamian za odszkodowanie za utracone korzyści. W akcie notarialnym z dnia 17 czerwca 2011 r. strony zawarły oświadczenie o poddaniu się egzekucji oraz aneks do umowy przeniesienia. Strony postanowiły, że sprzedawca (...), wyrazi zgodę na przedłużenie do dnia 30 czerwca 2014 r. terminu realizacji pierwszego etapu inwestycji w zamian za zapłatę przez (...) odszkodowania w kwocie 800.000 zł tytułem utraconych korzyści. Z kolei w dniu 21 października 2013r. strony zawarły porozumienie, w którym stwierdziły, że (...) nie zrealizowała inwestycji w zakładanym czasie (w związku ze zmianą strategii i wpływem czynników ekonomicznych), dlatego też strony oświadczyły, że (...) ma prawo obciążyć (...) karą umowną w wysokości 4.762.900 zł. Strony zadeklarowały, że w celu polubownej realizacji postanowienia umowy oraz porozumienia zawarły umowę określającą ich wzajemne zobowiązania i uprawnienia.

Pismem z dnia 12 listopada 2013 r. pozwana wezwała powódkę do zapłaty kwoty 200.000 zł.

Pismem z dnia 14 listopada 2013 r. pozwana przedstawiła aktualną propozycję rozwiązania sprawy, gdyż oświadczyła, że może przejąć od powódki tereny inwestycyjne nr (...) w zamian za umorzenie długu w wysokości odpowiadającej wartości wszystkich nieruchomości wchodzących w skład terenów nr (...), tj. w wysokości 2.149.334 zł, natomiast pozostała kwota w wysokości 2.613.566 zł miałaby zostać zapłacona zgodnie z zapisem w akcie notarialnym na rzecz (...) do 15 lipca 2014 r.

W dniu 24 października 2013 r. powódka wpłaciła na rzecz pozwanej kwotę 200.000 zł.

Operat szacunkowy z 25 października 2013 r. ustalił wartość rynkową nieruchomości na kwotę 2.149.334 zł.

Poczynając od lutego 2014 r. strony prowadziły korespondencję mailową negocjując porozumienie w zakresie odsprzedaży przez powódkę pozwanej nieruchomości i kwestii kary umownej oraz zwolnienia z niej powódki.

W dniu 30 czerwca 2014 r. aktem notarialnym nr (...) strony zawarły umowę sprzedaży oraz umowę o częściowe zwolnienie z długu. Na mocy umowy powódka przeniosła na pozwaną sporne nieruchomości gruntowe w zakresie prawa użytkowania wieczystego gruntów. Strony w § 7 ustaliły, że cena została ustalona przez strony na łączną kwotę brutto 2.345.030,23 zł, w tym podatek VAT w wysokości 23 %. Strony oświadczyły, że zapłata tej ceny nastąpi poprzez potrącenie przysługującej pozwanej do powódki kary umownej w wysokości 4.762.900 zł. Pozwana oświadczyła, że zwalnia częściowo powódkę od długu obejmującego karę umowną w wysokości 4.762.900 zł, przy czym wobec potrącenia pozostała do zapłaty kwota z tytułu kary umownej wynosiła 2.765.768 zł.

W dniu 30 czerwca 2014 r. strony zawarły warunkową umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej składającej się z działek o numerach: (...), (...), (...). (...), (...) i (...), (...) położonych w P. obręb 2. W umowie tej (§ 3 ust. 3) zawarte zostało zgodnie oświadczenie stron co do tego, że w związku częściowym zwolnieniem z długu w dniu 30 czerwca 2014 r. wysokość kary umownej wynosi aktualnie 304.404 zł. Strony w § 7 ustaliły, że cena została ustalona na łączną kwotę brutto 187.208,46 zł, w tym podatek VAT w stawce 23%, tj. netto 152.202 zł. Pozwana oświadczyła, że zwalnia powódkę z pozostałej części kary umownej, tj. 152.202 zł. Ponadto pozwana oświadczyła, że poza wierzytelnością o zapłatę części kary umownej w kwocie 304.400 zł nie ma żadnych roszczeń wobec powódki (§ 10 ust. 1).

W dniu 30 czerwca 2014 r. powódka wystawiła fakturę VAT (...) na kwotę brutto 2.345.030,23 zł (1.997.132 zł netto, 347.898,23 zł podatku vat), skorygowaną co do formy płatności fakturą korygującą nr (...) z dnia 14 sierpnia 2014 r.

W piśmie z dnia 7 października 2014 r. powódka oświadczyła, że potrąca swoją wierzytelność wynikającą z faktury VAT (...) z 30 czerwca 2014 r. w kwocie 1.997.132 zł netto (brutto 2.345.030,23 zł) z częścią wierzytelności pozwanej o zapłatę kary umownej wynikającej z § 8 umowy przeniesienia z dnia 21 sierpnia 2007 r., aneksu do umowy przeniesienia z dnia 17 czerwca 2011 r. w kwocie 1.997.132 zł. Podkreśliła, że potrąceniem nie jest objęta kwota 347.898,23zł odpowiadająca wysokości podatku VAT, o którego zwrot (...)wystąpiła.

Od września 2014 r. do lutego 2015 r. strony prowadziły korespondencję odnośnie umowy przeniesienia.

W dniu 9 lutego 2015 r. aktem notarialnym strony zawarły umowę przeniesienia i zwolnienia z długu. Przedmiotem umowy było prawo użytkowania wieczystego niezabudowanych nieruchomości składających się z działek o numerach (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) oraz (...), (...) położonych w P. obręb 2. Cena przeniesienia została ustalona na kwotę 187.208,46zł (§ 7). Strony oświadczyły, że zapłata tej ceny w kwocie brutto 187.208,46zł (netto 152.202 zł), nastąpi przez potrącenie z przysługującej pozwanej części wierzytelności z tytułu kary umownej.

W zakresie należności z faktury VAT nr (...) wystawionej przez powoda 30 czerwca 2014 r. strony prowadziły korespondencję.

Pozwana w piśmie z dnia 7 stycznia 2015 r. odnośnie zwrotu powodowi kwoty 347.898,23zł jako podatku VAT oświadczyła, że w jej opinii to żądanie jest bezpodstawne.

W dniu 9 lutego 2015 r. powódka wystawiła fakturę VAT nr (...) na kwotę 187.208,46 zł z tytułu sprzedaży prawa użytkowania wieczystego.

W tych okolicznościach Sąd Okręgowy uznał żądanie pozwu za zasadne.

Umowy stron zakwalifikował jako umowy sprzedaży (art. 535 k.c.).

W umowie sprzedaży oraz zwolnienia z długu z dnia 30 czerwca 2014 r. łączna cena sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych została ustalona na kwotę 2.345.030,23 zł, w tym podatek VAT w stawce 23%, kwota netto wynosiła zatem 1.997.132 zł. Natomiast w warunkowej umowie sprzedaży zawartej również w dniu 30

czerwca 2014 r. cena przedmiotu sprzedaży została ustalona na łączną kwotę brutto 187.208,46 zł, w tym podatek VAT w stawce 23%, kwota netto wynosiła zatem 152.202 zł.

Z tytułu zawartych umów strony pozostawały wobec siebie wzajemnie wierzycielami i dłużnikami. Powódka posiadała wobec pozwanej wierzytelności z tytułu ceny sprzedaży wyrażonej w kwotach brutto, tzn. obejmującej cenę netto i podatek VAT, a pozwana posiadała wobec powódki wierzytelność z tytułu kary umownej naliczonej z tytułu niezrealizowania przez powódkę celu określonego w umowie.

W § 7 aktu notarialnego z dnia 30 czerwca 2014 r. powódka złożyła oświadczenie, że zapłata ceny sprzedaży wskazanego w nim przedmiotu sprzedaży nastąpi poprzez potrącenie przysługującej pozwanej wierzytelności o zapłatę kary umownej w wysokości 4.762.900 zł zaznaczając, że potrącenie to będzie potrąceniem umownym. Z kolei pozwana oświadczyła, że zwalnia powódkę z długu obejmującego karę umowną w wysokości 4.762.900 zł. Dodano, że do zapłaty pozostała kwota 2.765.768 zł. W zakresie kwoty 304.404 zł w akcie notarialnym nr (...) pozwana oświadczyła, że poza wierzytelnością w tej wysokości stanowiącą część kary umownej nie ma roszczeń z jakichkolwiek tytułów prawnych.

W ocenie Sądu Okręgowego, powódka złożyła skuteczne oświadczenie woli o potrąceniu z wierzytelnością pozwanej z tytułu kary umownej własnej wierzytelności w kwocie 1.997.132,00 zł dopiero w piśmie z dnia 7 października 2014 r. Argumentował, że w akcie notarialnym nr (...) jest mowa o złożeniu takiego oświadczenia w przyszłości, o czym świadczy użyty tam czas przyszły, na który wskazują słowa: „zapłata ceny nastąpi poprzez potrącenie” oraz, że „potrącenie będzie potrąceniem umownym”.

Natomiast z treści oświadczenia o potrąceniu z dnia 7 października 2014 r. wynikało, że potrąceniem nie została objęta cała cena umowy sprzedaży, czyli kwota 2.345.030,23 zł, a wobec tego oświadczenie nie objęło części ceny stanowiącej równowartość podatku VAT, tj. kwoty 347.898,23 zł. To doprowadziło Sąd Okręgowy do wniosku, że do zapłaty przez pozwaną pozostała część tej ceny, czyli kwota 347.898,23 zł. Zwrócił uwagę Sąd Okręgowy, że pozwana wystąpiła o zwrot podatku VAT w deklaracji za lipiec 2014 r. i w dniu 18 listopada 2014 r. go otrzymała.

Sąd Okręgowy uznał również, że z faktury VAT nr (...) z dnia 9 lutego 2015 r. opiewającej na kwotę 187.208,46 zł brutto (netto 152.202 zł) pozostała do zapłaty kwota 35.006,46 zł stanowiąca podatek VAT w wysokości 23%. Podatek ten pozwana ujęła w deklaracji VAT za luty 2015 r.

Przesłuchana w sprawie w charakterze strony członek zarządu powódka C. F. de M. R. zeznała, że intencją stron była neutralność transakcji odsprzedaży polegająca na tym, że skoro z tytułu sprzedaży pierwotnej umowy kupna sprzedaży powódka zapłaciła pozwanej cenę sprzedaży brutto, a następnie odsprzedała przedmiot umowy za cenę wraz z podatkiem VAT, to w wyniku transakcji odsprzedaży winna otrzymać pełną cenę sprzedaży, czyli cenę brutto. Skoro więc dla zachowania neutralności transakcji cena odsprzedaży i wierzytelność pozwanej z tytułu kary umownej miały być równoważne, a pozwana po otrzymaniu wystawionej przez powódkę faktury VAT wystąpiła do Urzędu Skarbowego o zwrot podatku VAT i ten zwrot otrzymała, to otrzymaną kwotę winien zwrócić powódce.

Z kolei przesłuchany w charakterze strony likwidator pozwanej T. M. zaprzeczył temu, że transakcje miały mieć neutralny charakter, argumentował o braku takiego zapisu w dokumentach i utrzymywał, że nie rozumie, dlaczego mam oddawać podatek VAT.

Sąd Okręgowy jednak uznał, że skoro pozwana wystąpiła o zwrot podatku VAT z faktury nr (...) i kwotę stanowiącą jego równowartość otrzymała, to tym samym uznała, że cena sprzedaży była ceną brutto. Skoro tak, i skoro potrącenie objęło cenę netto, to do zapłaty przez pozwaną pozostaje reszta ceny odpowiadająca równowartości podatku VAT. Podobnie rzecz się ma gdy idzie o cenę sprzedaży, dla której powódka wystawiła fakturę VAT nr (...). Pozwana wysokość podatku z tej faktury ujęła w deklaracji podatku VAT, co oznacza, że potwierdziła, iż cena sprzedaży była ceną brutto. Skoro tak, i skoro potrącenie objęło cenę netto, czyli 152.202 zł, to do zapłaty przez pozwaną pozostaje kwota 35.006,46 zł stanowiąca resztę ceny odpowiadającą wysokości podatku VAT.

Podkreślono również, że porównanie wzajemnych wierzytelności stron, czyli wierzytelności pozwanej z tytułu kary umownej, i zakresu zwolnienia powódki z jej zapłaty oraz wierzytelności powódki i zakresu oświadczenia powódki o potrąceniu z pozostałą częścią kary własnej wierzytelności z tytułu ceny sprzedaży sprawia, że do zapłaty pozostają kwoty 347.898,23 zł i 35.006,46 zł, co łącznie stanowi sumę 382.904,69 zł, która nie została w żaden sposób rozliczona.

Dlatego na mocy art. 535 k.c. Sąd Okręgowy zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 382.904,69 zł z odsetkami, które zasądzono na mocy art. 481 § 1 k.c.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na mocy art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana domagając się jego uchylenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie o jego zmiany poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie na rzecz skarżącej kosztów postępowania za obie instancje.

Pozwana zarzuciła:

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez całkowite pominięcie w treści uzasadnienia zeznań dopuszczonych przez Sąd, a zawnioskowanych przez strony świadków notariusza Z. Z. oraz I. J., w taki sposób, iż Sąd wcale nie dokonał ich oceny, milcząc pomijając ich treść, co miało wpływ na treść orzeczenia, gdyż gdyby zeznania świadków Sąd poddałby ocenie, ustalono by prawidłowy stan faktyczny sprawy i właściwie rozpoznano jej istotę;

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie w tej ocenie zeznań likwidatora T. M., co miało wpływ na wynik sprawy, gdyż z zeznań tych wynika, iż zgodnym zamiarem stron w toku zawieranych umów było wzajemne rozliczenie wartości zbywanych przez powódkę na rzecz pozwanej nieruchomości w zamian za umorzenie naliczonych kar umownych o wysokości prawie dwukrotnie przewyższającej wartość ceny zbycia nieruchomości, co oznaczało brak obowiązku pozwanej spółki jakakolwiek dopłaty (spłaty pieniężnej) na rzecz strony powodowej, a w związku z tym powództwo było całkowicie bezzasadne i powinno zostać oddalone,

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez ograniczenie się jedynie w treści rozważań Sądu ujętych w uzasadnieniu wyroku do oceny treści aktu notarialnego rep. (...) (...), treści faktury (...), faktury VAT (...), pisma z 7 października 2014, częściowych zeznań likwidatora pozwanej oraz zeznań powódki, a całkowitym pominięciu oceny pozostałych dokumentów załączonych przez strony, co miało wpływ na treść orzeczenia,

- naruszenie art. 65 k.c. poprzez błędne nieuznanie, że zamiarem na żadnym etapie uzgadniania umowy współpracy nie było zobowiązanie pozwanej do dokonywania jakichkolwiek dopłat z tytułu dokonywanych transakcji, a przeciwnie, w zamian za przeniesienie praw do nieruchomości rozliczenie bezgotówkowe ceny sprzedaży, a w kwocie przewyższającej cenę zwolnienie z długu powodową spółkę, oraz poprzez błędną ocenę oświadczenia woli stron zawartych szczególnie w treści aktu notarialnego z dnia 30 czerwca 2010 r. Rep. (...), polegający na przyjęciu, iż do potrącenia umownego między stronami nie doszło już w treści tego aktu a później, w sytuacji gdy z jego treści tj. § 9.1 wiersz 10-11 wskazano, iż „iż wobec potrącenia, o którym mowa w § 7 aktu pozostała kwota z tytułu w/w kary wynosi (...)”, zatem do potrącenia doszło w poprzednich jednostkach redakcyjnych aktu,

- naruszenie art. 535 k.c. poprzez jego nieprawidłowe zastosowanie w sytuacji, gdy na gruncie niniejszej sprawy strony nie zawarły w istocie wyłącznie umowy sprzedaży, bowiem czynność ta była o wiele bardziej złożona i poza elementami właściwymi dla umowy sprzedaży zawierała również inne istotne dla danego stosunku prawnego postanowienia,

- naruszenie art. 5 k.c. poprzez uznanie żądania powódki za zasadne w sytuacji, gdy jest ono wprost sprzeczne z zasadami współżycia społecznego w związku z tym, iż pozwana mimo umorzenia wielomilionowej wierzytelności względem powódki musiałaby obecnie dopłacić to tej transakcji kwotę objętą pozwem, co nigdy nie było objęte wolą stron, oraz poprzez uznanie, iż do potrącenia umownego, o którym mowa w treści aktu notarialnego rep. (...) doszło dopiero wskutek złożenia przez powódkę oświadczenia woli w piśmie z 7 października 2014 i to w innej wysokości niż miało to nastąpić zgodnie z wolą stron.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej nie odniosła zamierzonego skutku.

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy są prawidłowe i zawierają wszystkie niezbędne elementy do rozstrzygnięcia sprawy. Nie budzi też wątpliwości ocena tych dowodów i tym samym zastosowanie się do reguł określonych art. 233 § 2 k.p.c. Podkreślić należy, że rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego opiera się w przeważającej części na dokumentach, których prawdziwość nie była kwestionowana przez strony.

Faktem jest, iż Sąd Okręgowy nie odniósł się wprost do zeznań świadków Z. Z. i I. J., jednak ich zeznania nie wnoszą żadnych istotnych okoliczności do sprawy. Świadek Z. Z., pełniąc funkcję notariusza, nie przypominała sobie żadnych ustaleń czynionych między stronami, twierdziła jedynie, że strony zawierały w jej kancelarii umowy, których treść była wcześniej przez nie uzgadniana, każda ze stron wprowadzała swoje uwagi i poprawki do ostatecznych wersji umów, a świadek w tym rozmowach nie brała udziału. Natomiast świadek I. J., pracownik powódki, zrelacjonowała przebieg zawierania umów, opierając się na ich treści, które знаła z racji pełnionych obowiązków, jednak osobiście nie uczestniczyła w rozmowach stron, zwłaszcza na ich początkowym etapie, kiedy uzgadniano główne założenia rozwiązania problemów stron procesu.

Natomiast z zeznań samych stron, które w imieniu powódki składała członek zarządu C. F. de M. R., a w imieniu pozwanej likwidator T. M., nie wynika, aby strony w ogóle omawiały kwestie rozliczenia części ceny za nabywane nieruchomości stanowiące równowartość podatku vat. Strona powodowa zakładała, że zawierane transakcje będą miały charakter, jak to określała, neutralny, co oznaczało dla niej, że rozliczą wzajemne zobowiązania i to nie tylko pieniężne, ale również te związane z obowiązkiem wdrożenia inwestycji w określonym czasie, przeniesieniem użytkownika wieczystego gruntu z własnością budynków, zakazem zbywania przez pozwaną w określonym czasie użytkowania tych nieruchomości na rzecz podmiotów poza grupą kapitałową, bez zaangażowania dodatkowych środków pieniężnych przez którąkolwiek ze stron. Pozwana wprawdzie przeczyła nadaniu neutralnego charakteru transakcjom, jednak jej przeczenia odnosiły się raczej do zastosowanego nazewnictwa, a nie efektów, jakie strony zamierzały osiągnąć. Nie budziło bowiem wątpliwości pozwanej, że nabędzie od powódki na powrót prawa do konkretnych nieruchomości w zamian za część naliczonej kary umownej, a w pozostałym zakresie pozwana zwolni powódkę z długu. Wszelkie rozliczenia czynione były jednak wyłącznie w odniesieniu do wartości netto. Kwestia zobowiązań podatkowych pozostała poza sferą rozmów, a, jak sam przyznał likwidator pozwanej, po zawarciu umów z czerwca 2014 r. nie był świadom, że część ceny zakupu o równowartości podatku vat, nie została rozliczona w transakcjach. Przyznał, że strony nie omawiały w ogóle tej kwestii, nie poczyniły żadnych uzgodnień w umowach i właśnie z tego powodu, pozwana spółka nie może być obciążona koniecznością wypłaty ceny w żadnej wysokości.

W apelacji pozwana zarzuca ponadto brak odniesienia się przez Sąd Okręgowy do korespondencji wymienianej między stronami oraz stronami i notariuszem, nie wskazując, o jakie konkretnie pisma chodzi i jaki wydźwięk ich treść ma na ocenę wzajemnych stosunków. Tymczasem maile i pisma dołączone do akt sprawy nie wnoszą żadnych istotnych faktów, które prowadziłyby do czynienia odmiennych od Sądu Okręgowego ustaleń faktycznych. Przed zawarciem umów z dnia 30 czerwca 2014 r. strony wymieniały propozycje rozwiązania wszelkich stosunków umownych, w żadnej z nich nie omawiały kwestii części ceny sprzedaży stanowiącej podatek vat. Wszelkie podawane przez strony propozycje rozliczeń były czynione w wartościach netto cen nieruchomości, także ze strony pozwanej. Przykładowo można wskazać pismo pozwanej z dnia 14 listopada 2013 r. (k. 264). Taki sposób myślowy przyjęła również powódka (na przykład mail z 6 czerwca 2014 r. – k 288-289). Dopiero po zgłoszeniu żądań strony powodowej o zapłatę części ceny za sprzedaż użytkowania wieczystego w dniu 30 czerwca 2014 r., strony wyrażały w pismach odmienne stanowiska co do obowiązku jej uiszczenia przez pozwaną. Stanowiska te przedstawiane są w toku postępowania sądowego. Nie jest zatem jasne, jaki inny wpływ na ostateczne rozstrzygnięcie ma na myśli apelująca przy okazji zarzutu o pominięciu tej części materiału dowodowego.

Apelująca pozwana również nie wskazuje na inną treść wynikającą z osobowych źródeł dowodowych i korespondencji wymienianej między stronami oraz stronami i notariuszem, a jedynie wyciąga z ich brzmienia inne znaczenie niż poczynił to Sąd Okręgowy. Nie świadczy to jednak o naruszeniu przez Sąd Okręgowy art. 233 § 2 k.p.c., a tym bardziej o takim wadliwym sporządzeniu uzasadnienia zaskarżonego wyroku, który miałby wpływ na jego treść.

Przepis art. 328 § 2 k.p.c. określa, jakie elementy sąd jest zobowiązany ująć w uzasadnieniu wyroku. Powinno ono zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. Braki mogą dotyczyć zarówno podstawy faktycznej, jak i prawnej. Niedostatecznie jasno ustalony stan faktyczny może uniemożliwiać dokonanie oceny wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2011 r., sygn. akt II UK 346/10), a tym samym uzasadniać zarzut naruszenia prawa materialnego, gdyż o jego prawidłowym zastosowaniu można mówić dopiero wówczas, gdy ustalenia stanowiące podstawę zaskarżonego wyroku pozwalają na ocenę tego zastosowania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 kwietnia 2004 r., sygn. akt V CK 92/04). Wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku polega natomiast na wskazaniu nie tylko przepisów prawa, ale także na wyjaśnieniu, w jaki sposób wpływają one na treść rozstrzygnięcia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 czerwca 2011 r., sygn. akt I CSK 581/10). W orzecznictwie wyraźnie wskazuje się, iż zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. powinien być uznany za uzasadniony jedynie w przypadkach wyjątkowych, kiedy treść uzasadnienia całkowicie uniemożliwia sądowi drugiej instancji dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 lipca 2011 r., sygn. akt I UK 325/10).

Z taką sytuacją nie mamy do czynienia w niniejszym przypadku. Apelująca, mimo sformułowania zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., jedynie ogólnikowo wyraziła dezaprobatę motywów zaskarżonego rozstrzygnięcia uznając, że zostały one pozbawione podstawy prawnej i faktycznej. Jednak wbrew temu twierdzeniu, uzasadnienie Sądu Okręgowego przytacza istotne okoliczności faktyczne, które następnie zostały dopasowane w ramy norm prawa materialnego.

Poczynione wobec tego w toku postępowania ustalenia faktyczne należało uznać za prawidłowe, dlatego też Sąd Apelacyjny uznaje je za własne.

Według art. 65 § 2 k.c. w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu.

W judykaturze wyraźnie nadaje się pierwszeństwo tzw. kombinowanej metodzie wykładni oświadczeń woli. Metoda sprowadza się do takiego ustalenia znaczenia oświadczenia woli, które rzeczywiście nadały mu obie strony w chwili jego złożenia (subiektywny wzorzec wykładni). To, jak strony, składając oświadczenie woli, rozumiały je można wykazywać zarówno za pomocą dowodu z przesłuchania stron, jak i innych środków dowodowych. Dla ustalenia, jak strony rzeczywiście pojmowały oświadczenie woli w chwili jego złożenia może mieć znaczenie także ich postępowanie po złożeniu oświadczenia, np. sposób wykonania umowy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 lutego 1998 r., sygn. akt I PKN 532/97). Prowadzeniu wszelkich dowodów w celu ustalenia, jak strony rzeczywiście rozumiały pisemne oświadczenie woli nie stoi na przeszkodzie norma art. 247 k.p.c. Dowody zgłaszane w tym wypadku nie są bowiem skierowane przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu, a jedynie służą jej ustaleniu w drodze wykładni (por. orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 18 września 1951 r., sygn. akt C 112/51 i z dnia 4 lipca 1975 r., sygn. akt III CRN 160/75, z dnia 23 października 2015 r., sygn. akt V CSK 83/15).

Jeżeli okaże się, że strony różnie rozumiały treść złożonego oświadczenia woli, to za prawnie wiążące - zgodnie z kombinowaną metodą wykładni - należy uznać znaczenie oświadczenia woli ustalone według wzorca obiektywnego. W tej fazie wykładni potrzeba ochrony adresata oświadczenia woli, przemawia za tym, aby było to znaczenie oświadczenia, które jest dostępne adresatowi przy założeniu - jak określa się w doktrynie i judykaturze (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1995 r., sygn. akt III CZP 66/95) - starannych z jego strony zabiegów interpretacyjnych. Na ochronę zasługuje bowiem tylko takie zaufanie adresata do znaczenia oświadczenia woli, które jest wynikiem jego starannych zabiegów interpretacyjnych. Potwierdza to nakaz zawarty w art. 65 § 1 k.c., aby

oświadczenia woli tłumaczyć tak, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których zostało złożone, zasady współżycia społecznego i ustalone zwyczaje.

Wskazane powyżej reguły wykładni oświadczeń woli należy zastosować do umów z dnia 30 czerwca 2014 r. sprzedaży oraz częściowego zwolnienia z długu (akt notarialny nr (...) – k. 391 i n.) i warunkowej umowy sprzedaży (akt notarialny nr (...) – k. 412 i n.), a także umowy z dnia 9 lutego 2015 r. przeniesienia i zwolnienia z długu (akt notarialny nr (...) k. 478 i n.). W umowach tych strony regulowały wszystkie wzajemne stosunki prawne, jakie wcześniej zawierały, a których treść nie była kwestionowana przez strony. Oczywistym było dla stron, że umowy te ostatecznie rozwiązywały wszelkie relacje prawne i zwalniały się z wszelkich wzajemnych zobowiązań. Podstawowymi oświadczeniami stron umów były sprzedaż użytkowania wieczystego czterech nieruchomości i zwolnienie z długu. Istotne pozostawało ustalenie relacji, jaka część wierzytelności pozwanej z tytułu kary umownej została potrącona (bez znaczenia, czy wchodzi w grę potrącenie ustawowe czy umowne) na poczet ceny, a w jakiej części powódka przyjęła zwolnienie.

Przygotowując się do zawarcia spornych umów, strona pozwana zleciła wykonanie aktualnego operatu szacunkowego wartości nabywanego majątku (październik 2013 r.), do czego zobowiązywał ją jej status prawny (publiczna spółka akcyjna). Wartość nieruchomości I ustalono na kwotę 1.997.132 zł netto, wartość nieruchomości II, III i IV na kwotę 152.202 zł netto. Wysokość kary umownej wyliczona została na kwotę 4.762.900 zł. Te kwoty stanowiły dla stron podstawę poczynienia rozliczeń. Pozwana spółka podjęła uchwałę, że z należności 4.762.900 zł powódka zostanie zwolniona z długu do wysokości 2.613.566 zł, a kwota 2.149.334 zł posłuży do zapłacenia ceny nabycia poprzez potrącenie umowne. Intencje stron w tym zakresie, potwierdzone w licznej korespondencji, były jasne. Według tej koncepcji sporządzono umowy w formie aktu notarialnego. W umowach uwzględniono jednak obowiązek podatkowy wynikający ze sprzedaży majątku.

Cena nieruchomości I wyniosła 2.345.030,23 zł brutto, 1.997.132 zł netto, podatek vat 347.898,23 zł. W umowie z dnia 30 czerwca 2014 r. sprzedaży oraz częściowego zwolnienia z długu (akt notarialny nr (...)), w § 9.1 pozwana zwolniła powódkę z długu z tytułu kary umownej do kwoty 2.461.364 zł, a powódka zwolnienie przyjęła. Po uwzględnieniu wysokości potrącenia z ceną (1.997.132 zł) i wysokości zwolnienia z długu (2.461.364 zł), stronie pozwanej nadal przysługiwała wierzytelność z tytułu kary umownej w wysokości 304.404 zł (§ 10 umowy).

Cena nieruchomości II, III, IV wyniosła 187.208,46 zł brutto, 152.202 zł netto, podatek vat 35.006,46 zł.

W warunkowej umowie sprzedaży z dnia 30 czerwca 2014 r. (akt notarialny nr (...)) pozwana zobowiązała się do zwolnienia z długu powódki do wysokości 152.202 zł (§ 9.1) i oświadczyła, że na ten dzień wobec powódki nie ma żadnych innych wierzytelności (§ 10.1).

W umowie z dnia 9 lutego 2015 r. przeniesienia i zwolnienia z długu (akt notarialny nr(...)) w § 9.1 pozwana zwolniła powódkę z długu w wysokości 152.202 zł, a powódka zwolnienie przyjęła.

Zarówno zatem z czynionymi przez strony ustaleń przed zawarciem umowy, jak i z treści aktów notarialnych, wynika niezbicie, że pozwana zwolniła powódkę z części wierzytelności wynikającej z kary umownej wynoszącej 4.762.900 zł do kwoty 2.613.566 zł, czyli do kwoty, jaką wcześniej deklarowała w uchwale wspólników. Potrąceniem mogła być zatem objęta jedynie należność w wysokości 2.149.334 zł, która odpowiada sumie cen netto za wszystkie cztery nieruchomości. Potrąceniem nie została natomiast objęta część cen zakupu odpowiadająca wysokości podatku vat. Powódka nigdy ani w formie pisemnej, ani ustnej, nie zwolniła pozwanej z zapłaty tej części ceny.

Nie można natomiast przychylić się do argumentacji pozwanej, iż w umowach stron z dnia 30 czerwca 2014 r. i 9 lutego 2015 r. błędnie wpisano kwoty zwolnienia z długu. Ochrona adresata oświadczenia woli pozwanej, którym była powódka, na taką interpretację nie pozwala w okolicznościach sprawy. Pozwana jasno i precyzyjnie od początku wskazywała te same kwoty zgłoszone do potrącenia umownego i kwoty zwolnienia z długu.

Strony zawarły umowy sprzedaży majątku (art. 535 k.c.), a elementem cenotwórczym jest podatek vat. Konsekwencją ustalenia warunków umowy sprzedaży, w tym ceny towaru, jest obowiązek wykonania umowy przez obie ze stron

zgodnie z jej treścią. Pozwana była zatem zobowiązana do zapłaty całej ceny, przy czym część ceny odpowiadającej wartości netto została „zapłacona” poprzez umowne potrącenie z wierzytelnością pozwanej z tytułu kary umownej. W pozostałej części kary umownej pozwana zwolniła powódkę z długu, a powódka zwolnienie przyjęła (art. 508 k.c.). Ta część ceny, która nie została potrącona, pozwana jest zobowiązana zapłacić powódce, co uzasadniało rozstrzygnięcie, jakie wydał Sąd Okręgowy.

Za niezasadne należało uznać negowanie roszczenia powódki ze względu na sprzeczność z zasadami współzycia społecznego (art. 5 k.c.). Błędnie bowiem wywodzi skarżąca, że pozostaje zobowiązana wobec powódki do czynienia dopłat do transakcji w sytuacji, gdy posiadała znacznie przekraczającą wartość transakcji wierzytelność z tytułu kary umownej. Pozwana pomija, iż część ceny stanowiąca zobowiązanie podatkowe została jej wypłacona ze Skarbu Państwa ze względu na obowiązujące zasady w obrocie pomiędzy przedsiębiorcami. W efekcie to pozwana pozostaje wzbogacona o tę część ceny. Pozwana mimo, że rozliczyła całość kary umownej (poprzez potrącenie i zwolnienie) uzyskałaby dodatkową kwotę, której zatrzymanie nie znajduje podstaw prawnych. Bezzasadnie też pozwana powołuje się na okoliczność, że w poprzednich transakcjach zakupu tych nieruchomości przez powódkę od pozwanej w 2007 r. to powódka uzyskiwała zwrot podatku vat, gdyż przy tej okazji powódka również równowartość tego podatku stanowiącą część ceny (podatek jest elementem cenotwórczym) przekazała pozwanej, a pozwana wpłaciła na rzecz Skarbu Państwa. W tym przypadku powódka wpłaciła podatek vat na rzecz Skarbu Państwa, a pozwana mimo, że go odzyskała na skutek rejestracji transakcji, nie przekazała tej części ceny powódce.

Dodać jeszcze należy, że nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy jest ustalenie, czy do skutecznego potrącenia umownego części ceny nabycia nieruchomości I w wysokości 1.997.132 zł doszło już w umowie zawartej w dniu 30 czerwca 2014 r. czy też na skutek oświadczenia złożonego przez powódkę w piśmie z dnia 7 października 2014 r. Powódka nie dochodzi tej części ceny zakupu, która była objęta umową o potrąceniu. Skoro ustalono, że roszczenie powódki dotyczy części ceny nie uwzględnionej potrąceniem, to nie ma znaczenia, w jakiej dacie i formie doszło do potrącenia pozostałej należności.

W konsekwencji apelację pozwanej jako niezasadną należało oddalić w myśl art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w myśl art. 98 k.p.c. i obciążono nimi pozwaną jako stronę przegrywającą. Pozwana została zobowiązana do zwrotu kosztów tego postępowania powódce, na co złożyło się wyłącznie wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w wysokości 8.100 zł. Wysokość tego wynagrodzenia ustalono według § 2 pkt 7 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

SSA Olga Gornowicz-Owczarek SSA Lucjan Modrzyk SSO (del.) Katarzyna Sznajder